בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 24.04.2025
מס' מינוי: 2437-2024
מספרנו: 1227

לכבוד המבקשים,
מר מרדכי כץ ומר יוסף יצחק כץ
המיוצגים ע"י גב' אביטל אחוות משולם,
שמאית מקרקעין
במייל: a.m.avital@bezeqint.net

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית גבעתיים
המיוצגת ע"י גב' רחל פרנקו,
שמאית מקרקעין
במייל: rafranco@walla.com

שומה מכרעת -

גוש 6163 חלקה 71, חלקת משנה 13,

רחוב המאבק 67, גבעתיים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 03.11.2024 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכנית גב/431 וזאת עקב בקשה מימוש בדרך של העברת זכויות במכר (חוזה מיום 15.07.2024).

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים מיום 02.09.2024, שנערכה ע"י השמאים גב' רחל פרנקו ומר ניסן פרנקו, ותגובתם לשומת המבקש מיום 22.12.2024.

2.2. שומת המבקשים מר מרדכי כץ ומר יוסף יצחק כץ, מיום 24.11.2024, שנערכה ע"י השמאית גב' אביטל אחוות משולם.

2.3. בתאריך 14.01.2025 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 23.04.2025.

4. מועד קובע לשומה

מהות	מועד קובע
גב/431	30.07.2018

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6163
חלקה	71
שטח רשום	17,109 מ"ר
תת חלקה	13
שטח תת החלקה	52 מ"ר רשום (69 מ"ר ברוטו בהתאם למדידה)
מהות המקרקעין	דירת מגורים בקומה העליונה (שלישית כולל ק"ק) בבניין מגורים ותיק
כתובת	רחוב המאבק 67, שכונת "תל גנים", גבעתיים
בעלות	פרטית

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "תל גנים" בדרום העיר גבעתיים.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בבנייני רכבת בני 2-4 קומות מעל קומת קרקע בנויה בהם מספר כניסות, כמו כן בסביבה מבני ציבור. הפיתוח הסביבתי מלא.

טופוגרפיית פני השטח מישורית.

רחוב המאבק מהווה רחוב דו סטרי ראשי וארוך המחבר בין רחוב ויצמן בצפון לרחוב דרך השלום בדרום. הנכס הנדון ממוקם ממזרח לרחוב המאבק.

החלקה בצורה דמוית מלבן לא רגולרי ומוקפת ברחובות ההסתדרות ממזרח, דרך השלום מדרום והמאבק ממערב.

על החלקה 11 מבני מגורים בני 3-4 קומות כולל קומת קרקע. סה"כ 208 יח"ד.

הנכס הנדון ממוקם במבנה א', שבדרום החלקה. חזיתו הדרומית פונה לדרך השלום (רחוב האלוף שדה) וממערבו רחוב המאבק.

המבנה כולל 3 כניסות, בכל כניסה 6 יח"ד (2 בכל קומה), וסה"כ 18 יח"ד בבניין. הבניין נעדר מעלית נוסעים. החצר בסיסית.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים הממוקמת בכניסה המערבית בקומת השלישית.

שטח הדירה עפ"י מודד הינו 69 מ"ר, היא כוללת 3.5 חדרים ופונה לכיוונים מערב, דרום וצפון.

הדירה משופצת ברמה רגילה.

הנכס הנדון הינו חלק ממתחם ו' במצב החדש, תא שטח 107-108. על פי תכנית התחדשות עירונית, לאחר הריסת הבניינים במתחם, ייבנו במקום 582 יח"ד ב-4 מגדלים בני 25 קומות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. המצב תכנוני

מצב קודם:

7.1. תכנית גב/99 פורסמה למתן תוקף ביום 18.11.1965 (י.פ 1233).

יעוד החלקה אזור מגורים ג'.

זכויות בניה 25% לקומה, ב-3 קומות על קומת עמודים בשיעור 50% או 87.5%.

צפיפות 11 יח"ד לדונם נטו.

7.2. תכנית גב/246 פורסמה למתן תוקף ביום 20.02.1975 (י.פ 2092).

החלקה ביעוד מגורים.

הותרה תוספת בניה בבניינים קיימים באגפים שלמים של הבניין. סך אחוזי הבניה לא יעלה על 25%.

הדירה הנדונה מסומנת במבנה מטיפוס 206, 18 יח"ד, מס' סדורי 2.

תוספת הבניה בבניין ובדירה הנדונה הינה בחזית הצפונית, תוספת חדר ומרפסת, בתוספת עומק של עד 5 מ' לאורך כל הבניין.

7.3. תכנית גב/353 פורסמה למתן תוקף ביום 25.03.1982 (י.פ 2797).

הותר חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו מעל למדרגות פנימיות מהדירה העליונה, ובתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' ולא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת ובית שימוש.

בבתים עם גג משופע תותר עליית גג בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.

7.4. תכנית גב/258/א פורסמה למתן תוקף ביום 16.12.1982 (י.פ 2874).

אחוזי הבניה באזור מגורים ג' (בהתאם לתכנית ג/99), בניית 4 קומות לפי 28% לקומה מעל קומת עמודים מפולשת.

אחוזי הבניה לא כוללים תוספת 30% לשטח שירות.

4 מ"ר מחסן במפלס המרתף.

7.5. תכנית גב/353/ד' פורסמה למתן תוקף ביום 28.07.1994 (י.פ 4235).

בניה על גגות.

שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, ובלבד שסך כל שטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40%.

בנוסף תותר פרגולה ובתנאי שתיבנה בצמוד לחדר היציאה לגג ובתחום שטח הגג שמעל הדירה. שטח לא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד, ללא קירות או כיסוי או מילוי בין קורותיה.

בחלל גג משופע הותרה עליית גג שהעליה אליה תתאפשר מהמדרגות הפנימיות. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה ושיפוע מינימלי של גג הרעפים לא יקטן מ-40%.

7.6. תכנית גב/406 פורסמה למתן תוקף ביום 28.07.1994 (י.פ 4235).

הותרה הקמת מרתף בהתאם לקווי הבניין, לטובת שימושים כגון: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקני תברואה, בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד בשטח של עד 6 מ"ר לכל דירה. לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר במרתף, למעט פעילות פנאי.

7.7. תכנית גב/מק/258/ו' פורסמה למתן תוקף ביום 22.10.1998 (י.פ 4690).

הכללת ההקלות הכמותיות.

נוספו עוד 6% (זכויות בניה מוקנות) עיקריים לחלקה וסה"כ אחוזי הבניה 123% (כולל 5% בגין מעלית ראשונה).

מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת עד 1.2 מ' במרווח הקדמי והאחורי.

7.8. תכנית גב/מק/353/ה' פורסמה למתן תוקף ביום 23.11.1998 (י.פ 4701).

קביעת הוראות ותנאים לבניה על גגות, עליות גג ופרגולות.

שטח חדר יציאה לגג לרבות ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי הבניה המותרים, ובלבד ששטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו. שטח הפרגולה לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הקטן.

לא תותר בניית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ובלבד שיהיו בנסיגה ממישור עמודי הפרגולה. יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה או תחתיהן מחומר שקוף וקל משקל.

7.9. תכנית גב/353/ו' פורסמה למתן תוקף ביום 15.02.2005 (י.פ 5367).

הותר להגדיל את חדרי היציאה לגג, לרבות ממ"ד) מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר בבניינים חדשים, ולהרחיב בבניינים קיימים, במטרה לאפשר שיפור באיכות הדיור בדירות שבקומות העליונות.

7.10. תכנית גב/מק/471 פורסמה למתן תוקף ביום 16.05.2006 (י.פ 5528).

שינוי כיוון תוספת הבניה הקבועה בתכנית גב/246 בחלק מהמבנים הקיימים, לצפון ודרום ללא תוספת שטח, עפ"י סעיף 62א'(א)(5) לחוק התכו"ב.

שינוי נספח הבינוי לתכנית גב/246, והתאמת דגמי ההרחבות לתוספות הבניה בטיפוסי המבנים הקיימים.

ביטול הסעיף בתכנית גב/246 הקובע כי הבניה תבוצע האגפים שלמים בלבד, בכפוף לאישור מהנדס העירייה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש:

7.11. **תכנית גב/431 (503-0204412) פורסמה למתן תוקף ביום 15.07.2018 (י.פ 7876).**

תכנית פינוי בינוי של מתחם המאבק - ההסתדרות לרווחת הדיירים ובעלי החנויות במתחם.

שינוי יעוד ממגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שביל ודרך מאושרת **ליעוד מגורים ד'**, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ וחזית מסחרית.

הריסת בנייני המגורים במתחם הכוללים 11 יח' מסחר קיימות.

בינוי מחדש הכולל מגדלי מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי אופניים.

הפרשת שטחים לצורכי ציבור (שצ"פ, דרכים ומוסדרות ציבור).

קביעת הנחיות והוראות בינוי וזיקות הנאה.

הוראות בינוי מיועדות עבור מתחם ציבורי הכולל חמישה מבני שיכון קיימים תוך מתן אפשרות לשמרם, ביעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.

הוראות התכנית, בין היתר:

קביעת הוראות להקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים 2,671 יח"ד שטח ממוצע של 100 מ"ר ו-8 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר, ומרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד, במקום 915 יח"ד קיימות.

בנוסף הקמת חזיתות מסחריות בשטח עיקרי של כ-4,000 מ"ר לאורך רחוב המאבק במקום 11 יח' מסחריות קיימות, כאשר לאורך דרך אלוף שדה תותר הקמת חזית מסחרית בשטח עיקרי של עד 1,200 מ"ר.

לכל בניין יתווסף שטח עיקרי של 250-500 מ"ר להקמת מועדון דיירים/חדר כושר.

קביעת 10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים ע"פ נספח המתחמים המיועדים למגורים, בשילוש שטחי רצפות לצורכי חינוך ומסחר.

קביעת מתחם ציבורי לשימור ו/או שימוש מחדש למוסדות ציבור בתא שטח 601 (מתחם W) שיעודו מבני ציבור ושצ"פ, הקצאת שטחי שצ"פ ושב"צ.

אזור מגורים ד':

שימושים:

1. בניין מגורים - מעל הכניסה הקובעת: דירות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (גם בתוך דירות המגורים בתנאי שלא יהוו מטרד - לשיקול דעת הוועדה ובכפוף לפרסום עפ"י ס' 149 לחוק).
2. חזית מסחרית: בהתאם לסימון בתשריט, לאורך רחוב המאבק תתוכנן חזית מסחרית בקו 0 עם הרחוב וכן אפשרות לחזית מסחרית לאורך דרך אלוף שדה.
3. מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך, בריאות, תרבות וקהילה.
4. מרתפים: חניה למגורים ואורחים, חניה תפעולית למסחר, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מעליות, פעילויות פנאי של דיירי הבתים, מחסנים ומרחבים מוגנים. כניסה לחיוני דיירים, אזור לרכבי שירות ופינוי אשפה.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. קומות מגורים: יכללו דירות מגורים, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות וממ"דים ו/או ממ"דים.
6. קומות גג: דירות פנטהאוז, ברכות שחיה, מתקנים טכניים ומערכות לייצור אנרגיה.
7. תותר בניית מחסנים בלובי, בגלריה, בקומת המסד ללא קיר משותף עם דירות המגורים וזאת בכפוף לסעיף 4.1.2 א.ו.

הוראות בינוי:

1. קומת כניסה וגלריה:

א. יתוכנן לובי כניסה לכל בניין מגורים.

ב. יותר תכנון חלל לובי בגובה של עד 7 מ' הכולל קומת גלריה לשימוש הדיירים.

ג. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).

ד. תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים, לשימוש הדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכה או פעילות פנאי אחרת (אשר יכול להיות גם על גג המבנה המרקמי בכפוף לחוו"ד סביבתית), ואשר יירשם כשטח משותף ע"ש כל בעלי המקרקעין. אי ניצול השטח המקסימלי הנ"ל (500 מ"ר) לא יאפשר ניוד השטח הנותר להגדלת דירות המגורים והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה לעת הקמת המבנה. השטח הסופי יקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי שתאושר כתנאי להגשת היתר בניה. יותר ניוד של חלק משטחי מועדון הדיירים בין המבנים בתוך המתחם ובין הקומות באופן שיאפשר להקים "מועדון דיירים מרכזי" הכולל בריכת שחיה, חדר כושר וכו', וביתר המבנים שטחים מצומצמים לפעילות השוטפת.

ה. תכסית בניה מירבית לקומת גלריה תהיה עד 50% משטח קומת הכניסה, כאשר שטח זה כלול במניין שטחי השירות.

ו. לכל יח"ד יתווסף מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר אשר ימוקם באחת מקומות המרתף. בתכנון המבנה ניתן יהיה לשקול למקם את המחסן בקומות המסד והגלריה ככל שמיקומו אינו פוגע בשימושים אחרים בחזיתות המבנה ואינו צמוד לדירות המגורים. צירוף המחסן לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ז. שטחי שירות תת קרקעיים יחושבו לפי 4 קומות מרתף תת קרקעיות. בהחלטת הועדה המקומית תותר תוספת קומה ושטחי שירות תת קרקעיים בהתאמה לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. לא יותר לנייד את יתרת שטחי השירות התת קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים, וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

2. במתחמים ב', ג', ט', יוקמו 3 מגדלים בכל מתחם, ובמתחם ו' המאוחד (ו, ז', ח' לשעבר), יוקמו 4 מגדלים. בכל אחד מהמתחמים הללו תחויב "בניה מרקמית" של 4 עד 5 קומות באופן שהמגדל יוקם בנסיגה מרחוב המאבק.
3. גג המבנה המרקמי יפותח כחזית חמישית וירשם כרכוש משותף תוך מתן אפשרות להצמדת חלק מהגג ל"דירות גג".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

4. היקף ההצללה לגג המבנה המרקמי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ונופי.
5. תותר הבלטת מרפסות ובליטות עד 1.2 מטר מעבר לקו הבניין ותנאי שקו הבניין אינו קו 0 עם קו המגרש.
6. בקומות המגורים העליונות ניתן יהיה לבנות דירות מיוחדות דוגמת פנטהאוז, לופט, דופלקס וכיו"ב. גובה קומה כזו יהיה עד פעמיים גובה קומה טיפוסית.

20% מהדירות בבניין יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.

40% מהדירות בבניין יהיו דירות בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר.

40% מהדירות בבניין יהיו דירות בתמהיל מגוון.

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר.
2. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר, שימוש בשטח המרפסות לצורך אחר יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
3. מספר קומות מרבי לאורך רח' המאבק ייקבע ל-25 קומות סה"כ.
4. מספר קומות מרבי לאורך רחוב אלוף שדה ייקבע ל-35 קומות סה"כ.
5. מספר קומות מרבי לאורך רחוב אידמית לכיוון מתחם כורזין ייקבע ל-33 קומות סה"כ.
6. מרחק מינימלי בין המגדלים יהיה 18 מ', פרט למגדל של מתחם יא' לבין המגדל של מתחם יב' שיהיה 20 מ' במידה והם לא יאוחדו.
7. במניין הקומות הכולל תבואנה קומת קרקע, קומות המסד והקומות הטיפוסיות של המגדל. תתאפשר קומת מתקנים טכניים מעל מניין הקומות, בתנאי כי זו תוקם בנסיגה מקונטור הקומה העליונה של המבנה לצורך הסתרתה.
8. קומות דופלקס בקומות תיחשב כ-2 קומות טיפוסיות.
9. יותר ניוד של עד 5% של זכויות בניה ויח"ד בין מתחמים גובלים, בהסכמת בעלי הזכויות במתחמים הרלוונטיים, בכפוף לעמידה בנפחי הבניה הקבועים בתכנית.
10. ניתן לנייד בין 100-200 מ"ר מתוך סך שטחי הבניה למגורים במתחם לצורך הגדלת שטחי הציבור ככל שהיצע יח"ד במתחם יגדל בהליך תכנוני משלים, בהסכמה.

פרוגרמה לשטחי ציבור:

1. התכנית מחייבת הקצאת שטח בנוי של 250 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע של כל בניין מגורים, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי אשר יוקם ברמת מעטפת למטרות של חינוך, בריאות, תרבות ורווחה. שטחים אלו יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית גבעתיים. ליחידות הנ"ל תוצמד חצר בתחום המגרש ששטחה ייקבע בתכנית המפורטת. השימוש יקבע במסגרת המסמך לעיצוב אדריכלי למגרש וישתנה מעת לעת בהתאם לצורכי העיר. הועדה המקומית / רשות הרישוי רשאית לקבוע מיקום שונה לשטחי הציבור באחת או יותר מקומות המבנה, תוך אפשרות ליצירת "מרפסת גג" על גג המבנה המרקמי.
2. שטחי מבני הציבור יתווספו לשטחים המותרים לבניה למגורים בכל אחד מהמתחמים על פי הטבלה בפרק 5 לתקנון, ובנוסף לשטחים אלה לפחות 25% משטח קומת הקרקע ישמש

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כשטחי שירות לכל דיירי הבניין (לובי כניסה, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים, מתקנים טכניים, פירים וכדומה).

3. השטחים לצורכי ציבור ימוקמו בקומות הקרקע של הבניינים והגישה אליהם תופרד ככל שניתן מכניסה הראשית לבניין, ויותר לרכז את שטחי הרצפות לצרכי ציבור ל כל המתחם במבנה אחד או יותר במתחם ע"פ שיקול דעת הרשות המקומית ובהתאם לשימושים הציבוריים המוצעים במתחם.
4. שטח החצרות והפרופורציות שלהן יהיה ע"פ הנחיות משרד החינוך/ משרד הכלכלה/ משרד הבריאות ככל שיקבע שימוש לגן ילדים/מעון יום/ טיפת חלב, בהתאמה. תינתן עדיפות לחצר בקומת הקרקע הכוללת פיתוח גנני ונטוע על חצר בגג המבנה המרקמי.
5. יתאפשר שימוש של תושבי השכונה בחצרות מבני הציבור בתחום מבני המגורים בשעות בהם מבני הציבור אינם בשימוש, באישור הרשות המקומית והגוף הציבורי העושה שימוש בשטח.
6. השטחים האמורים במסגרת רישום הבית המשותף כיחידה נפרדת על שם עיריית גבעתיים, הכל בהתאם להוראות הדין.
7. יותר למקם חלק משטחי הציבור בקומה הראשונה, בהתאם לשימוש הציבורי המוצע.
8. מיקום מועדון הדיירים ושטחו יקבע בתכנית העיצוב בקומות המסד וקומה טיפוסית ראשונה של המגדל כדי לאפשר נגישות מרבית לכלל דיירי המבנה.

מסחר:

1. לאורך רחוב המאבק תתוכנן חזית מסחרית בקו בניין קדמי 0 עם השדרה. בשטח כולל של עד 4,000 מ"ר בכל תכנית. ביטול החזית המסחרית לאורך רח' המאבק תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
2. לאורך דרך אלוף שדה תותר הקמת חזית מסחרית ושטחים מסחריים ומשרדים, בשטח עיקרי של עד 1,200 מ"ר (400 מ"ר בכל אחד מהמגדלים).
3. כל יחידת מסחר במגרש תהיה בעומק של עד 15 מ' מגבול המגרש ובחפיפה עם חזית בניין המגורים הפונה לרחוב, ללא נסיגות.
4. במגרש 105 יינתן להפנות את החזית המסחרית אל השצ"פ, בנוסף להפניה אל רח' המאבק.
5. יתאפשר מסחר מניב (קרן תחזוקה) בכפוף להסדרה הסכמית מתאימה.
6. יותר שילוב משרדים בקומת המסחר הפונה לרחוב המאבק, באישור הועדה המקומית ובתנאי שרציפות החזית המסחרית לא תיפגע.
7. ברישוי עסק מסחרי תותר הצבת כסאות, פתרונות הצללה, סגירות חורף בבליטה של עד 2.5 מ' אל תוך תחום השצ"פ, כאשר סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת לתכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם ו' ובו תאי השטח 107 ו-108. טבלת השטחים למתחם זה:

תא שטח	יעוד	עיקרי עילי	שירות עילי	שירות תת"ק	יח"ד	קומות
107	מגורים ד	30,100	16,587	16,296	291	25
	מרפסות	4,365				
	מסחר	400	80			
	מבנים ומוסדות ציבור	500				
108	מגורים ד	30,100	16,587	16,296	291	25
	מרפסות	4,365				
	מסחר	800	160			
	מבנים ומוסדות ציבור	250				
סה"כ מגורים		**60,200**	**33,174**	**32,592**	**582**	
סה"כ מרפסות		**8,730**				
סה"כ מסחר		**1,200**	**240**			
סה"כ מבנים ומוסדות ציבור		**750**				

הערות לטבלה:

מספר קומות תת"ק 4 קומות. תותר תוספת קומה ושטחי שירות תת"ק בהתאמה לצורך עמידה בתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, עפ"י החלטת הוועדה המקומית.

קווי בניין כמצוין בתשריט.

בתאי שטח 101-112 ביעוד מגורים ד' (סה"כ 19 מגדלים):

1. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 100 מ"ר וסה"כ 267,200 מ"ר עיקרי למגורים. בנוסף שטח עיקרי ליחידה 85 מ"ר ל-8 יחידות נוספות במגרש 105, סה"כ 680 מ"ר. סה"כ כללי למגורים למתחמים 267,880 מ"ר. מגרש 105 כולל 142 יח"ד מתוכן 8 יח"ד בשטח 85 מ"ר ליחידה.
2. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר וסה"כ 40,185 מ"ר עיקרי.
3. לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ"ר וסה"כ 9,500 מ"ר למתחם.
4. בתאי שטח 101-103,105-108 יקבעו 250 מ"ר עיקרי למבנה ציבור וסה"כ 2,500 מ"ר עיקרי.

<u>בשטחי מסחר:</u>

1. בתאי שטח 101-108 ביעוד מגורים יקבעו 400 מ"ר עיקרי למסחר ו-80 מ"ר שטחי שירות וסה"כ 4,000 מ"ר עיקרי ו-800 מ"ר ש"ש.
2. בתאי שטח 109A, 109B, 109C ביעוד מגורים קבעו, בכל אחד מתאי השטח, 400 מ"ר עיקרי למסחר ו-80 מ"ר ש"ש.
3. בתא שטח 601 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יקבעו 300 מ"ר עיקרי כשימוש נלווה לשימושים כגון קפיטריה/מסעדה ומכון כושר/ בריאות במפלס הקרקע.

תכסית קומת הקרקע חושבה לפי קונטור היטל הבניין כולל מרפסות, מבנה ציבור ומסחר.

כל קומה שתכלול יח"ד תיחשב במניין הקומות שיותר בכל אחד מהמגדלים.

הערות לקווי בניין בתאי שטח 101-109A-B-C המיועדים למגורים:

קו הבניין לקומת הקרקע מגדיר את גבולות הבניה המרקמית ו/או המסחר הצמודים למגדלי המגורים.

קו הבניין העילי מגדיר את גבולות מגדלי המגורים מקומת המגורים הראשונה ומעלה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הוראות לחניה, בין היתר:

1. תקן החניה לכל השימושים יהיה עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה באופן שתקן החניה לכלי רכב הינו מירבי ולרכב דו גלגלי ולאופניים התקן יקבע את המינימום הנדרש. המענה לתקן החניה עבור מתחם W יינתן הן לאורך הרחובות והחניון הציבורי המתאפשר במסגרת תכנית זו הן במסגרת החניונים הציבוריים המתוכננים בסביבה, מתחם "כורזין" ותכנית "ההסתדרות צפון" וזאת כדי להותיר את המתחם ללא הגדלת היקף התכסיות התת קרקעיות.
2. תתאפשר חניה מוצמדת במרתף העליון בכל מבנה בתנאי כי יוכח כי ניתן מענה לכלל השימושים הקבועים במרתף העליון קרי חניות אורחים, חניון תפעולי, חניון שטחי מסחר ומבנה ציבור, מחסנים ומתקנים טכניים דרושים לתפקודו של המבנה.
3. מתוך היקף החניה יוקצו 10-15% ממקומות החניה לחניות אורחים אשר ימוקמו במרתף החניה העליון באופן שלא תותר הצמדתם והצבתם במכפילי חניה.
4. בנוסף תותר חניה תת קרקעית מתחת לכביש ההסתדרות ואידמית בתא שטח 404 שתשמש את מגרשים בתאי שטח 109A-109B-109C.
5. יותרו עד 15% חניה במתקנים מכאניים ו/או מכפילי חניה אוטומטיים במרתפי החניה בלבד, מסך מקומות החניה בשימוש למגורים במגרש, ובכפוף לחוו"ד יועץ בטיחות ועמידה בתקינה הרלוונטית. חניות אלה ייועדו למשתמשים הקבועים של המבנים.
6. במסגרת היתרי הבניה תיבחן אפשרות לשלב עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים בהיקף שייקבע ע"י מבקש ההיתר.

תנאים למתן היתרי בניה, בין היתר:

1. הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלביות מימוש המתחם.
2. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד בו מבוקש היתר הבניה.
3. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
4. תנאי למתן היתר בכל מתחם שאמור לקלוט דיירים ממתחם W יהיה התחייבות היזם לפנות את הדיירים ממתחם W עם גמר הבנייה.

שלבי ביצוע:

1. כל מתחם הינו עצמאי ודורש תכנית איחוד וחלוקה.
2. אכלוס המבנה האחרון במתחם ט' בתאי שטח A109, B109, C109, בהתניית השלמת ביצוע התוואי החדש רחוב ההסתדרות (תא שטח 404).
3. אכלוס אחד מהמתחמים ט, י, יא, יב, בהתניה להוצאת היתר בניה לסלילת הדרך, הריסת גן ילדים וביצוע עבודות פיתוח.

4. **אכלוס המבנה האחרון במתחם ו' (תאי שטח 108-107) בהתניית השלמת החיבור בין רחוב קיבוץ גלויות לרחוב המאבק.**

סיכום זכויות הבניה למתחם ו' (תאי שטח 108-107):

סה"כ יח"ד קיימות במתחם - 208.

סה"כ יח"ד מוצעות - 582. מתוכן 20% יח"ד קטנות (116 יח"ד).

סה"כ ייבנו 4 מגדלים בני 25 קומות במבנה מרקמי + מגדל.

8. **<u>רישוי:</u>**

לפי שומת המשיבה, ביום 19.11.1958 ניתן היתר בניה מס' 2882 להקמת המבנה בו ממוקם הנכס הנדון.

בכל קומה אושר שטח של 376.14 מ"ר + מרפסות חוץ בשטח 33.21 מ"ר. סה"כ 6 יח"ד, 3 קומות.

לא איתרתי את היתר הבניה בתיק הבניין או בארכיב הוועדה.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 07.07.2024 עולה דלהלן:

גוש:	6163
חלקה:	71
שטח רשום:	17,109 מ"ר
תת חלקה:	13
שטח רשום לתת החלקה:	52 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	3/500
תיאור:	דירה בקומה השלישית
בעלות:	כץ יוסף יצחק, 1/2
	כץ מרדכי, 1/2
הערות:	הערה מיום 26.12.2017 בגבר העברה לזרים, לפי ס' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960.
	הערת אזהרה לפי ס' 126, מיום 09.06.2024, לטובת אביב במתחם ו' גבעתיים בע"מ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9.2. הסכם מכר נחתם ביום 15.07.2024 בין מרדכי כץ ויוסף יצחק כץ (להלן: "המוכרים"), לבין טל פאר קיי (להלן: "הקונה").
התמורה ששולמה: 3,600,000 ₪.

9.3. הסכם פינוי בינוי - מתחם ו' (**חתום**[1]):

בהתאם להסכם פינוי בינוי בין אביב במתחם ו' גבעתיים בע"מ לבין בעלי הזכויות עולה כי במסגרת פינוי בינוי יקבלו בעלי הזכויות דירה חדשה בשטח הדירה הקיימת בתוספת 48 מ"ר. בנוסף לכל דירה חדשה תשויך חניה ומחסן בשטח של 6 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של 15 מ"ר. כמו כן הוסכם בסעיף 9 כי דמי השכירות החודשיים ישולמו למשך כל תקופת הבנייה החל מועד פינוי הדירה הנוכחית של הדייר ועד לקבלת דירת התמורה.

10. <u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים:</u>

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשים
גב/431	30.07.2018	675,000 ₪	62,650 ₪

[1] נשלח משמאית המבקשים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. עמדות הצדדים והכרעה:

11.1. שמאית המשיבה:

נתוני ההשוואה הינה מעסקאות מכר לדירות מגורים בסביבה בבניה ותיקה, לפני הפקדת התכנית:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה
11.3.2015	6163	71	המאבק 67	52	60	1/3	3	₪ 1,300,000
29.12.2015	6163	71	המאבק 67		60	1/3	3	₪ 1,400,000
15.2.2016	6163	73	ההסתדרות 33	57	66	4/4	3	₪ 1,550,000
12.8.2015	6163	73	ההסתדרות 31	57		4/4	3	₪ 1,575,000
3.2.2015	6163	71	המאבק 59	52		4/4	2	₪ 1,280,000
14.1.2016	6163	71	ההסתדרות 50	75		1/3	3	₪ 1,685,000
23.2.2016	6163	73	אידמית 22	57	73	2/5	3	₪ 1,460,000
1.1.2015	6162	159	המאבק 19		80	2/4	3	₪ 1,600,000
1.11.2015	6162	45	ההסתדרות 24	51		3/4	3	₪ 1,600,000
24.3.2015	6162	175	ההסתדרות 13	72	75	4/4	3	₪ 1,750,000
6.12.2015	6162	45	ההסתדרות 36	37	50	1/3	2	₪ 1,175,000
2.1.2015	6162	159	המאבק 21	59	60	3/4	2.5	₪ 1,500,000

להלן נתוני מחירי שכירות מבוקשים לדירות בנות 3 חדרים בסביבה:

כתובת/ רחוב	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ"ר
ההסתדרות 34	71	2	3	₪ 4,200	₪ 59
מצולות ים 32	65	2	3	₪ 4,500	₪ 69
המאבק 21	80	2	3	₪ 4,400	₪ 55
ההסתדרות 16	60	4	3	₪ 4,800	₪ 80

להלן נתוני עסקאות מכירה לדירות מגורים בבניה חדשה:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
20.12.2017	6161	263	הכנסת 30	86	4	3	2018	₪ 2,335,002	₪ 27,151
8.12.2017	6161	263	הכנסת 30	116	6	5	2018	₪ 3,325,000	₪ 28,664
31.12.2017	6161	274	שדה בקר 33	105	5	4	2020	₪ 2,934,000	₪ 27,943
25.4.2018	6161	263	הכנסת 30	80	5	3	2018	₪ 2,395,000	₪ 29,938
15.4.2018	6161	263	הכנסת 30	85	4	3	2018	₪ 2,318,000	₪ 27,271
24.2.2016	6156	420	הרצוג 19	120	6	5	2018	₪ 4,050,000	₪ 33,750
21.3.2017	7105	96	ערבי נחל	127	20	5	2017	₪ 3,835,850	₪ 30,204
24.5.2017	7105	96	ערבי נחל	120	7	4	2017	₪ 3,275,000	₪ 27,292
3.1.2017	7105	96	ערבי נחל	125	19	5	2017	₪ 3,700,000	₪ 29,600
29.3.2017	7105	96	ערבי נחל	127	23	5	2019	₪ 4,005,850	₪ 31,542
15.12.2016	7105	96	ערבי נחל	127	23	5	2017	₪ 4,025,001	₪ 31,692
1.2.2017	7105	97	ערבי נחל	127	21	5	2017	₪ 3,900,000	₪ 30,709
21.5.2018	7105	93	ערבי נחל	111	24	4	2018	₪ 3,233,000	₪ 29,126
20.7.2016	6168	343	המעגל 13	135	7	5	2016	₪ 4,449,998	₪ 32,963
21.6.2016	6166	113	סירקין 2	125	7	5	2019	₪ 3,700,001	₪ 29,600
3.11.2016	6167	629	יפה נוף 3	100	23	4	2016	₪ 3,550,000	₪ 35,500
10.7.2017	6167	629	יפה נוף 3	100	5	4	2016	₪ 3,350,000	₪ 33,500
30.4.2017	6167	629	יפה נוף 3	118	4	5	2016	₪ 3,950,000	₪ 33,475
							ממוצע למ"ר בנוי:		₪ 30,551

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בחילוץ שווי הקרקע למגורים מתקבל:

שווי מ"ר בנוי	30,000 ₪
בניכוי מע"מ 17%	25,640 ₪
בניכוי רווח יזם 20%	21,360 ₪
בניכוי עלות בניה כולל חניה	9,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	12,360 ₪

לצד הזהיר חושב במתחם הנדון שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 11,000 ₪, לא כולל מע"מ.

עסקאות מכירה של דירות מגורים לאחר אישור תכניות פינוי בינוי בסביבה:

1. דירת מגורים ברחוב אידמית 8 חלקה 73 חלקת משנה 73 בגוש 6163 בשטח ברוטו של 104 מ"ר לאחר הרחבה (שטח רשום 58 מ"ר) נמכרה ביום 1.4.2019 תמורת 2,660,000 ₪.
2. דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 4 בגו"ח 6162/160/2 ברחוב ההסתדרות 4 נמכרה ביום 15.1.2018 תמורת 2,375,000 ₪, כאשר היטל ההשבחה על כל תכניות בנין עיר לרבות כל חיוב בגין פינוי בינוי, ישולם ע"י הקונה. מתקבל כ- 2,628,700 ₪ כולל היטל ההשבחה.
3. דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 5 בגו"ח 6162/122/53 בשטח ברוטו של 87 מ"ר נמכרה ביום 22.1.2020 תמורת 2,780,000 ₪.
4. דירת מגורים ברחוב אידמית 20 בשטח ברוטו של כ- 73 מ"ר נמכרה ביום 23.1.20 תמורת 2,280,000 ₪.
5. דירת מגורים ברחוב המאבק 61 בשטח ברוטו של כ- 66 מ"ר נמכרה ביום 20.5.2020 תמורת 2,200,000 ₪.
6. דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 35 בשטח ברוטו של כ- 73 מ"ר נמכרה ביום 22.6.2020 תמורת 2,400,000 ₪.
7. דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 32 בשטח ברוטו של כ- 52 מ"ר נמכרה ביום 5.7.2021 תמורת 2,300,000 ₪.

מסחר:

נתוני עסקאות מכירה למסחר:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
4.8.2016	6166	202	שינקין 29	18	קרקע	1960	384,000 ₪	21,333 ₪
11.9.2016	6168	431	סירקין 14	14	קרקע	1960	400,000 ₪	28,571 ₪
8.12.2016	6161	304	ויצמן 51	75	קרקע	1950	2,150,000 ₪	28,667 ₪
21.4.2017	6155	448	כצנלסון 3	25	קרקע	1970	625,000 ₪	25,000 ₪
7.8.2018	6160	506	ויצמן 25	23	קרקע	1960	540,000 ₪	23,478 ₪
5.2.2017	6166	306	כצנלסון 137	18	קרקע	1960	585,000 ₪	32,500 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מחירי שכירות מבוקשים ביעוד למסחר:

תאריך	כתובת/רחוב	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי (0.97) למ"ר לחודש
10.11.2018	סירקין 15	קרקע	18	₪ 3,700	₪ 199
8.11.2018	ויצמן 11	קרקע	21	₪ 5,200	₪ 240
8.11.2018	כצנלסון 82	קרקע	25	₪ 3,500	₪ 136
30.10.2018	סירקין 12	קרקע	35	₪ 4,100	₪ 114
4.11.2018	ויצמן 12	קרקע	30	₪ 5,200	₪ 168

במצב הקודם הובאו בחשבון זכויות בניה לפי גב/258א' ו-258ו', לבניית מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, לאחר הריסה ובניה מחדש. תוספות בניה למבנה הותיק נקבעו באופן מפורט בתכנית ההרחבה גב/246, ומומשו בחלק מהדירות במתחם.

במועד אישור תכניות אלו אין כדאיות להריסת המבנה הקיים, כך שהניצול היעיל מתקבל בתוספת בניה לדירה הקיימת בהתאם לטיפוסי הדירות שבתכנית גב/246.

שווי מצב קודם:

שטח הדירה ברוטו לפי מדידה מטעם מודד מוסמך הינו 69 מ"ר והיא ממוקמת במבנה טורי ותיק אשר נבנה בשנת 1958 ללא מעלית, ומצבו הפיזי תואם את גילו.

לאחר בחינת עסקאות השוואה שבוצעו לפני הפקדת התכנית אשר מגלמות את הזכויות הנוספות בנכס במצב הקודם וכן את כלל המרכיבים הייחודים במתחם שבנדון (בינוי, התאמה, דחיה/מושע) נקבע שווי מ"ר בנוי לאחר התאמה למיקום ולמועד הקובע בסך שבגבולות 25,000 ₪.

שטח בנוי (מ"ר):	69
שווי למ"ר בנוי:	₪ 25,000
סה"כ שווי מצב קודם:	₪ 1,725,000

לטענתם, השווי בשומת המבקשים גבוה מאוד, ובין היתר מגלם את הפוטנציאל בגין תכנית גב/431, אשר יש לשייך אך ורק למצב החדש. התכנית הופקדה ב-10.02.2016, והעסקאות עליהן מתבססת שמאית המבקשים הן מהשנים 2017-2018, בסמוך לאישור התכנית.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יובהר כי גישה זו התקבלה גם ע"י השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 6162/45 ברחוב ההסתדרות 20 במתחם תכנית גב/431:

להלן עסקאות השוואה לפני הפקדת התכנית:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה	שווי מ"ר בנוי
6.12.15	6162	45	ההסתדרות 36	37	50	1	2	₪ 1,175,000	₪ 23,500
17.1.14	6162	159	מנורה 22		50	3	2	₪ 1,299,999	₪ 26,000
1.1.15	6162	159	המאבק 19	59	80	2	3	₪ 1,600,000	₪ 20,000
2.1.15	6162	159	המאבק 21	59	60	3	2.5	₪ 1,500,000	₪ 25,000
29.12.15	6163	71	המאבק 67		60	1	3	₪ 1,400,000	₪ 23,333
15.2.16	6163	73	ההסתדרות 33	57	66	4	3	₪ 1,550,000	₪ 23,485
23.3.15	6162	175	ההסתדרות 13	72	75	4	3	₪ 1,750,000	₪ 23,333
			ממוצע למ"ר בנוי:						₪ 23,522

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש ולוקח בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 5% ממועד עסקאות ההשוואה ועד למועד הקובע.
מניתוח עסקאות ההשוואה במצב הקודם מתקבל שווי מ"ר בנוי לדירות ישנות הינו 23,522 ₪, בהתאמה לזמן (1.05), מתקבל שווי של - 24,700 ₪.
כאמור, שווי זה מגלם את הפוטנציאל עבור הזכויות הנוספות משאר התכניות במצב הקודם.

השמאי המכריע קבע כי: "לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, אני קובע כי את השווי במצב הקודם יש לגזור מעסקאות ההשוואה שבוצעו לפני הפקדת התכנית, כאשר עסקאות אלו כבר מגלמות את הזכויות הנוספות המצויות במקרקעין במצב הקודם". (ההדגשה אינה במקור).

מפנה להחלטות שמאים מכריעים בסביבה:

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	שווי מ"ר בנוי במצב קודם	מועד קובע
ההסתדרות 37	6163/73	בועז קוט	₪ 25,000	30.7.2018
ההסתדרות 46	6163/71	בועז קוט	₪ 25,000	30.7.2018
ההסתדרות 20	6162/45	עומר סרחאן	₪ 24,700	30.7.2018
אידמית 13,15,17	6156/600	אלדד חיימי	₪ 25,000	30.7.2018

יובהר כי מדובר בדירה בקומה שלישית במבנה שיכון ותיק מאוד אשר הוקם בשנות השישים של המאה הקודמת, ללא מעלית וללא חניה, ובשים לב כי המבנה במצב פיזי ותחזוקתי ירוד.

לטענתם, בטבלאות האיחוד והחלוקה ניתן לכל דירה שווי יחסי בהתאם לשאר הדירות במתחם, וכי שווי הדירה שתתקבל גבוה באופן ניכר, כמעט כפול, משווי הדירה הקיימת.

שווי מצב חדש:

הסכם פינוי בינוי - מתחם ו' -

בהתאם להסכם פינוי בינוי בין אביב במתחם ו' גבעתיים בע"מ לבין בעלי הזכויות עולה כי במסגרת פינוי בינוי יקבלו בעלי הזכויות דירה חדשה בשטח הדירה בקיימת בתוספת 48 מ"ר. בנוסף לכל דירה חדשה תשויך חניה ומחסן בשטח של 6 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של 15 מ"ר.

כמו כן הוסכם בסעיף 9 כי דמי השכירות החודשיים ישולמו למשך כל תקופת הבנייה החל ממועד פינוי הדירה הנוכחית של הדייר ועד לקבלת דירת התמורה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הובאו בחשבון העקרונות שנקבעו בהכרעת השמאי המכריע החי"מ בתחום תכנית גב/431, בהתאמה לנכס הנדון:

<u>חלופה א'</u>: עסקאות השוואה במתחם:

חלופה 1 - עסקאות השוואה במתחם:

נבחנו עסקאות מכר שנערכו בסביבת הנכס הנדון לאחר המועד הקובע:

1. עסקה מיום 04.02.2020 בגו"ח 6163/73/122, בשטח ברוטו של 74 מ"ר, נמכרה תמורת 2,042,150 ₪. לאור המחיר הנמוך יחסית, סביר להניח כי בנכס זה היטל השבחה יחול על המוכר. הובא בחשבון היטל השבחה בסך 285,000 ₪ (בהתבסס על שומת משיבה בנכס דומה). בהתאמה למועד הקובע, לשטח הנכס הנדון ובתוספת היטל ההשבחה מתקבל שווי של כ- 2,152,700 ₪.
2. עסקה מיום 03.06.2020 בגו"ח 6163/73/47 בשטח ברוטו של 74 מ"ר, נמכרה תמורת 2,050,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס הנדון מתקבל שווי של כ- 2,120,000 ₪.
3. עסקה מיום 27.02.2019 בגו"ח 6162/45/27 בשטח ברוטו של 66 מ"ר נמכרה תמורת 1,750,000 ₪, כאשר היטל ההשבחה חל על הרוכש. בהתאמה למועד קובע ולשטח הנכס, ובתוספת היטל ההשבחה משומת הוועדה (138,000 ₪) מתקבל שווי של כ-2,009,000 ₪.
4. עסקה מיום 26.05.2020 בגו"ח 6163/71/151 בשטח ברוטו של 68 מ"ר, נמכרה ביום 26.05.2020 תמורת 2,200,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס מתקבל שווי בסך של 2,155,000 ₪.
5. עסקה מיום 22.06.2020 בגו"ח 6163/73/2, שטח ברוטו 72 מ"ר, תמורה 2,400,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס מתקבל שווי בסך של 2,256,000 ₪.

עסקאות נוספות:

דירת מגורים ברחוב אידמית 20 בשטח ברוטו של כ- 73 מ"ר נמכרה ביום 23.1.20 תמורת 2,280,000 ₪.

דירת מגורים ברחוב המאבק 61 בשטח ברוטו של כ- 66 מ"ר נמכרה ביום 20.5.2020 תמורת 2,200,000 ₪.

דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 35 בשטח ברוטו של כ- 73 מ"ר נמכרה ביום 22.6.2020 תמורת 2,400,000 ₪.

מפנים לשומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן בגו"ח 6162/45, מתחם ג' בתכנית, שם קבע שווי מ"ר בנוי במצב החדש בסך של 30,200 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלופה א' - ההשוואה הישירה

בגישה זו ההשבחה מחושבת בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית ומחירי דירות שאינם מושפעים מהתכנית הנדונה (לפני הפקדת התכנית).

לצורך בחינת ההשבחה בגישה זו, בחנתי עסקאות מכר ממאגר מידע נדל"ן מאתר רשות המסים. לאחר המועד הקובע, אותרו העסקאות שלהלן:

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	תמורה	למ"ר בנוי	למ"ר מתואם
6163/71/52	07/01/2019	ההסתדרות 50	52	₪1,730,000	₪33,269	₪32,438
6163/71/16	27/01/2019	המאבק 67	52	₪1,890,000	₪36,346	₪35,438
6163/71/151	26/05/2020	המאבק 61	68	₪2,200,000	₪32,353	₪28,956
6163/73/47	03/06/2020	ההסתדרות 37	75	₪2,050,000	₪27,333	₪24,327
6163/73/122	04/02/2020		74	₪2,280,000	₪30,811	₪28,038
6163/73/2	22/06/2020	ההסתדרות	73	₪2,400,000	₪32,877	₪29,260
6162/45/48	31/08/2018	ההסתדרות 20	67	₪1,680,000	₪25,075	₪25,075
6162/45/15	19/02/2019	כף גימל 78	58	₪1,499,999	₪25,862	₪25,086
6156/599/5	27/10/2020	אידמית 11	45	₪1,660,000	₪36,889	₪32,093
ממוצע						₪28,968
סטיית תקן						₪3,814
גבול עליון						₪32,782
גבול תחתון						₪25,154
ממוצע בגבולות סטיית תקן במעוגל						**₪30,200**

תחשיב שווי מצב חדש - חלופה א'

שווי מ"ר בנוי : ₪ 30,200

שטח דירה : 8.177 מ"ר

סה"כ שווי במצב חדש : ₪ 246,945,400

מפנים לשומת הח"מ בחלקה 73 בגוש 6163 ברחוב ההסתדרות 37 בגבעתיים, בה נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 11,000 ₪ ושווי מ"ר בנוי הינו כ- 30,000 ₪.

בהתאמה לנכס שבנדון שווי מצב חדש לפי חלופה זו בגבולות **2,070,000** ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>חלופה ב'</u> - חלק יחסי בזכויות:

לחלקה 71 הוקצה מתחם תכנון ו' הכולל את תאי השטח 108-107.

לפיכך, בשומת הוועדה המקומית חושב השווי היחסי של הדירה הנדונה ממגרש התמורה הנ"ל, כדלקמן:

שטח	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אק"/ שווי
מגורים 582 יח"ד	58,200	1	58,200 מ"ר
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	7,275	1	7,275 מ"ר
מסחר	1,200	1.5	1,800 מ"ר אקו'
סה"כ			67,275 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה			11,000 ₪
סה"כ:			740,025,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי: 11 מבנים בני 3-4 ק'			(5,100,000 ₪)
עלות הקמת שטחי ציבור (750 מ"ר)			(6,750,000 ₪)
סה"כ שווי בניכוי הפחתות			728,175,000 ₪
דחיה כולל מושע 10 שנים לפי 6%			0.558
סה"כ שווי הזכויות בתכנית:			406,609,116 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף (3/500)			2,439,655 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים	60 ₪ למ"ר לחודש	4%, 10 שנים	402,949 ₪
סה"כ שווי במצב חדש			2,842,604 ₪

הערה (2) - בניכוי שטח עבור מועדוני דיירים.

בשקלול שתי חלופות השווי, שווי הנכס במצב החדש נקבע בסך של 2,400,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש:	2,400,000 ₪
שווי מצב קודם:	1,725,000 ₪
השבחה:	675,000 ₪
היטל השבחה:	337,500 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשים:</u>

חלופת השווי:

שמאי המשיבה חולקים על טענת שמאית המבקשים, לפיה יש להעריך את השווי במצב החדש עפ"י גישת ההשוואה בלבד. לטענתם, שומת הוועדה המקומית נערכה בהתאם לדין והפסיקה ועולה בקנה אחד עם החלטות רבות מטעם שמאים מכריעים בתחום תכנית גב/ 431.

שתי הגישות ראויות.

מפנים בעניין זה לפסיקת בית המשפט המחוזי בעמנ (ת"א) 52383-10-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ.**

כידוע, לעסקאות ההשוואה משתנים רבים כגון: מיקום, רמת גמר של הדירה/מבנה , הסכם פינוי בינוי, זכויות בניה שונות בכל מתחם וכו'. משכך, לגישתם, אין לבחון את השווי במצב החדש אך ורק בהתאם לגישת ההשוואה וראוי לבחון גם את השווי במצב החדש בהתאם לגישת שווי כל הזכויות במתחם - גישה זו הינה ראויה ואף פעמים רבות עדיפה יותר מאשר גישת ההשוואה לצורך בחינת ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/ 431.

לביסוס עמדתם מפנים לשומת הח"מ בחלקה 73 בגוש 6163 ברח' אידמית 24 גבעתיים בתחום תכנית גב/ 431, בה נקבע שווי במצב החדש לאחר שקלול שתי הגישות: הן עפ"י עסקאות השוואה (מקדם יחסי 30%) והן עפ"י שווי לפי חלק יחסי בכלל הזכויות במתחם (מקדם יחסי 70%). בהתייחס לסוגיה זו הח"מ הבהיר במסגרת החלטתו כי:

> הערה בעניין היחס במקדם השווי - אני מודע לכך שבשומות אחרות שערכתי במתחם נתתי עדיפות לעסקאות השוואה ביחס לשווי המתחם כולו (ראו שומות בהסתדרות 30, אדמית 10, המאבק 17).
>
> אולם, עם הפנמת הרציונל המשפטי של פס"ד "אשדר", שיניתי את מקדם היחס, כך שבחינת שווי המתחם בשלמותו הינו במשקל גבוה יותר.

מפנים גם להכרעה של השמאי המכריע אלדד חיימי, ברחוב אידמית.

חלק יחסי:

לחלקה 71 הוקצה מתחם תכנון ו' בלבד, הכולל את תאי השטח 107 ו-108.

כידוע, זכויות הבנייה בהתאם לתכנית גב/ 431 מהוות רכוש משותף ומשויכות לכל אחד מבעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף עפ"י הרישום בפנקס הבתים המשותפים.

מעיון בהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים עולה כי החלק ברכוש המשותף לנכס שבנדון הינו 3/500 (היינו 0.6%).

משרדם הוא שבדק ואישר את טבלת ההקצאה והאיזון בתכנית המפורטת במתחם ו' (תכנית מס' 503-1022458) במסגרתה הוקצה לחלקת משנה 13 בחלקה 71 בגוש 6163 חלק יחסי של 0.6% במצב היוצא - בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף בפנקס הבתים המשותפים.

ההפניה להכרעת הח"מ בהסתדרות 46 לא היתה בשומה ולא נטענה קודם.

קיימות החלטות נוספות של הח"מ שמוכרות יותר, בהתחשב בפס"ד אשדר. הח"מ הגיע למסקנה כי יש לתת עדיפות לגישת שווי הזכויות.

מפנים להכרעה באדמית 24.

בהכרעה בהסתדרות 46 נקבע שווי מ"ר בנוי במצב קודם 25,000 ₪ ע"ב נתונים מעסקאות רלוונטיות. אין מדובר בהמצאה. ההיפך. אין להביא בחשבון עסקאות השוואה במצב הקודם לאחר הפקדת התכנית. מדובר בטעות. גישת זו סותרת פסיקה ענפה של בימ"ש העליון לפיה יש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה משווי המצב הקודם.

חברת אביב היא היזמית בלפחות 6 מתחמים שם - ג, ד, ה, ו, יא, יב. מתוך 12 מתחמים בתכנית גב/431. התכנית המפורטת נמצאת לפני אישור, 503-1022458. רמת הוודאות למימוש התכנית היא 100%, ורמת הוודאות שההתארגנות לאישור התכנית המפורטת תהיה לפני 10 שנים, היא גם כן 100%.

דחיה ומושע:

נקבע מקדם דחיה/ מושע לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון 6%, בהתאם להחלטת הח"מ בחלקה שבנדון:

דחייה ומושע:

אין מחלוקת בתחשיבי הצדדים, אם כי במהלך הדיון טענו שמאי המשיבה כי משך הדחיה צריך להיות קצר יותר.

כפי שקבעתי בשומות בסביבה, בשל היקף הפרויקט והצורך בתכנית איחוד וחלוקה שטרם הופקדה במועד הקובע של תכנית גב/431, לצד מציאת יזם שיחתים את בעלי הדירות ויפעל להכנת תכנית איחוד וחלוקה, יש להתחשב בדחיה.

ההסתכלות הינה במועד הקובע ולא בדיעבד, ולכן משך הדחיה יישאר 10 שנים.

דחיה זו כוללת גם את רכיב המושע.

דחיה של 10 שנים היא גבוהה ביותר.

במתחם א' כבר אחרי 5 שנים קיבלו היתר לחפירה ודיפון. זה מלמד שההתארגנות היתה קודם לכן. הדחיה צריכה להיות עד להתארגנות הדיירים וביטול השפעת המושע, כך שהדחיה הראויה קצרה באופן ניכר מהדחיה שהובאה בחשבון.

במועד עריכת השומות במהלך 2018-2020, כל המידע על העסקאות היה בפני השמאים המכריעים, והם בחרו בעסקאות שנערכו לפני התכנית כדי לנטרל את השווי.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.2. **<u>שמאית המבקשים:</u>**

מדובר בדירה משופצת, ברמת גימור ואסתטיקה טובים, נוחה לתנועה גם עם כיסא גלגלים.

מושע ודחיה:

זכויות הבניה הן במושע, עבור 208 דירות.

אלמנט השיתוף לא נמצא בפרופורציה לשטח רצפת הדירה ביחס לכלל שטחי רצפת הדירות.

יש להביא בחשבון תנאים מיוחדים, הגבלות קיימות לפני אפשרות להוצאת היתר בניה, כולל תלות בגורם שלישי עבור הפקעות, הרחבת וסלילת כבישים וצמתים, הסדרת תשתיות חדשות ומודרניות במתחם עתיר שטח ועוד... זאת לצד הצורך בהכנת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה וטבלת הקצאות וכד'.

אלו מהווים גורם הפרעה משמעותי, גדול מהמקובל, הגורם לכך שבהתקשרות עם יזם ו/או חברה קבלנית קיים חוסר ודאות בתחומים רבים, עם סיכון גבוה לאי קיום הפרויקט בטווח קיומה של התכנית (15 שנים, מתוכן חלפו מעל 6 שנים).

נתוני השוואה:

בהערכת ההשבחה יש לבחון מחירי דירות דומות, לא מורחבות, בתקופת הזמן של לפני אישור התכנית ובתקופת זמן שבסמוך לאחר אישור התכנית.

מחירי הדירות בחלקה, בדירות הלא מורחבות, מגלמים את השפעת מכלול הגורמים "הנעלמים" החלים על הפרויקט הספציפי הנדון, ומגלמים את הסיכונים והסיכויים שבהתממשות הפרויקט הנדון.

לעומת השומות הקודמות, לא היו חשופות לעיון הציבור העסקאות במתחם החלקה הנדונה, בדירות לא מורחבות. בשומת המבקשים, שנערכה בחלוף הזמן ולאחר שהובאו לעיון הציבור אותן עסקאות, ראוי לקחת בחשבון עסקאות אלו.

כך גם לפי הכרעות של ועדת ערר ובמיוחד במתחמי פינוי בינוי שבהם המחיר כבר מגלם את עניין הציפיות.

בשומה יש די עסקאות, כדי לייצג שווי שוק, לפי התקינה השמאית.

בהתאמה לזמן רואים שווי של 28,926 ₪ במצב הקודם, ובמצב החדש 29,905 ₪, באופן שמלמד היטב לפי התקינה השמאית, מהו גובה ההשבחה.

יש להעדיף את גישת ההשוואה הישירה של עסקאות דומות בדירות דומות, בהתאמות הנדרשות, במיוחד במתחמי פינוי בינוי מהסוג הזה.

בעצם מדובר בשומה מאוד פשוטה. מייחד אותה שנעשתה בחלוף הזמן שהנתונים חשופים לעיון הציבור.

ניתוח העסקאות מביא לערכים דומים לאלו שנקבעו בשומות מכרעות קודמות.

עסקאות משנת 2016 יכולה להיות סמן מובהק לשווי השוק, וגם מ-2017-2018.

כשלכל דירה אין זכויות בניה ספציפיות, לא ניתן להניח הנחות.

לכן יש להעדיף את גישת ההשוואה ולתת לה משקל כמעט מוחלט. כך גם על פי הפסיקה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לדירה הזו יש ייחודיות כי היא דירה פינתית, בפינה המבוקשת הצפון מערבית, קומה אחרונה, שיש לה תכנית הרחבה כמו לכולם, אך אצלה יש 3 כיווני אויר. זו דירה משופצת ומסודרת מאוד, נגישה לכיסא גלגלים, עם מקלחת וחדר רחצה מותאמים.

בתחשיב המשיבה קיימת סבירות לסטייה עצומה.

במצב החדש נגרמה לכלל בעלי הדירות פגיעה באוטונומיה להחליט בדבר דירותיהם. רק חברה גדולה יכולה להוביל מגה פרויקט.

במועד אישור התכנית כל זאת לא ניתן לכימות.

במחירי הדירות בסמוך לאחר אישור התכנית, מחירי הדירות מגלמים את שווי השוק של ההשבחה, במועד ההשבחה.

לכן גם מסיבה זו יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה.

לעניין הפוטנציאל:

שנתיים לפני אישור תכנית זה מרחק גדול בנסיבות האלה. מרבית הדיירים במתחם הזה מבוגרים ולא חשבו שיש פוטנציאל.

צריך לרשום שזו שומה מבוססת הנחה. זה לא כתוב.

שקלול נתוני השוואה:

ועדת ערר קבעה - מפנה לשומת הוועדה - שיש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות השוואה במתחם פינוי בינוי.

מפנה לשומת החי"מ מיום 30.1.22, בעניין תת חלקה 2, בה צוטטה פסיקת ועדת ערר בעניין אשדר:

> *"68. לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, **יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי**. במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי; נפרט.*
>
> *ה(6). פרויקט פינוי בינוי: שוק מיוחד*
>
> *69. פרויקט פינוי-בינוי כפי שכתבנו, הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו. שכן, פלוני שקונה דירה בפרויקט פינוי-בינוי יום לאחר המועד הקובע, יקח בחשבון שיקולים שונים ובהם אחוז החותמים על התכנית לפינוי-בינוי, ולא דין 100% כדין 50% ורק כאן בהקשר הזה יכול לבוא לידי ביטוי תקן 21, במובן שאם התכנית לא כלכלית אזי, קונה מרצון לא ישלם במועד הקובע עבור תוספת הזכויות (ראו שומת פרימו בע' 7). במאמר מוסגר נציין כי גם אם במועד הקובע, התכנית אינה כלכלית, יכול ששנים אחר כך היא תהפוך לכלכלית, אך אין בכך ולא כלום.*
>
> *משום כך, מדובר לשיטתנו, בשוק ייחודי שיש לבחון אותו, בהתאם **לעסקת המכירה**. כלומר, לא מדובר במתחם קרקעי שהדיירים התאחדו למכירתו בשוק החופשי כפנוי*

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

וריק, אלא ב- "שיקום" דירות הדיירים, בגינו הוקנו ליזם תוספת זכויות בניה בהיקף נרחב על מנת שהפרויקט יהא כלכלי וניתן ליישום.

70. אין לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור ***יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה****. משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות. במרבית המקרים ולא בכולם, שכן מצאנו לעיתים שהיזם עצמו רוכש דירות בפרויקט מעבר לשווים בשוק מסיבות ספקולטיביות כאלה ואחרות" (****כל ההדגשות אינן במקור ב.ק.****).*

מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כל מקרה צריך להיבחן לגופו.

בשוק המיוחד הזה, יש לבחון את השווי בהתאם לעסקאות המכירה בפועל, ולא לפי מתחמים אחרים. בגבעתיים כל בניין של 3 קומות חושב שיכול להיכלל בעסקת תמ"א או פינוי בינוי. יש להפריד בין חלומות לבין מה שבפועל.

מהסעיפים לעיל עולה שגם ועדת ערר חושבת כך.

מאז ומעולם המחירים בגבעתיים היו גבוהים יותר מהסביבה. אין להעיד ממתחם אחד למתחם אחר.

גישת ההשוואה היא הגישה המובילה, במיוחד על פני עסקאות או תחשיבים מרובי הנחות.

שומת הוועדה מבוססת על ריבוי הנחות, שלא על פי התקינה.

מפנה לתת חלקה 91, עסקה מ-16/2/16, למעלה משנתיים מיום אישור התכנית, שווי מ"ר בנוי 30,000 ₪. לכן מה שנכתב בשומת הוועדה לא נכון.

ב-30/8/17 השווי 32,000 ₪.

כשלוקחים ממוצע משוקלל זה מעיד על הסבירות, במיוחד שעד היום אין זמינות בניה.

אין ודאות שתאושר טבלת ההקצאות או שיתנו היתר בניה.

לעניין ההסכם שהמבקשים חתמו עם היזם:

הנתונים בבסיס ההסכם אינם נכונים ויש בהם משום הטעיה כאילו שניתן לבנות בבניין הזה, כשלא היו דברים מעולם, כי אין עדיין טבלת הקצאות.

ההסכמים שחתמו בעלי הדירות עם היזם (חברת אביב), שלא בטוח שיהיה היזם, יש בהם טעויות וניתן לבטל אותם לפי חוק החוזים. האוכלוסיה שם לא מודעת. הם חתמו על הסכם שיש בו טעויות ביסודו.

לא קיימת זמינות במתחם הזה.

לאחר הדיון, ביום 21.01.2025, שלחה שמאית המבקשים הסכם חתום עם היזם, בו מפנה לתנאים המתלים.

ההסכם חתום רק עם בניין א', בתקופה בה לא קיימת טבלת הקצאות לבעלי הזכויות בניין א'.

לסיכום, מ-2018 ועד היום חלפו רוב השנים במקדם דחיה של הוועדה, ועדיין אין תכנית שרואים באופק שמתממשת. אין הקצאות ואין אפשרות להגיע להסכמים מסודרים. הכל עדיין לוט בערפל במתחם הזה.

חישוב הממוצע בין גישות שמבוססות על הנחות ועל שווי שוק שחסר נתונים - זה לא מתאים.

אם זה היה בסוף 2021 או תחילת 2022 לפי נתונים שהיו בפני השמאים שפסקו אז, אז אולי זה היה נכון. יש לבדוק את עסקאות ההשוואה במקום, כולם של דירות לא מורחבות, ולפי התקינה השמאית הן נותנות את התשובה המובהקת לגבי גובה ההשבחה בשנת 2018.

החלק היחסי:

במקרה שלפנינו מתקיים מצב משפטי חריג שבו החלק היחסי שיש לכל דירה ברכוש המשותף אינו עומד ביחס ישר ל:

א. גודל רצפת הדירה מחולק בסה"כ גודל הרצפה הכוללת של כל הדירות בחלקה (3/500 בדירות כ-67 מ"ר כולל מרפסות לעומת 2/500 בדירות בנות כ-51 מ"ר כולל מרפסות).

ב. גודל השטח הנוסף שיתקבל בנוסף לשטח הדירה הקיים היום.

ולכן לא נכון להעריך את שווי תאי השטח 107 ו- 108 בשלמות ולגזור את שווי **החלק היחסי** בזכויות הבניה שבהן, כמדד או כהערכה לגובה ההשבחה עם אישור התכנית. (ולא רק בגין חוסר הוודאות הגדול מהסביר במקדמי ההתאמה).

הובא בחשבון, כי במועד הקובע לא קיימת התקשרות עם יזם.

תחשיב ההשבחה:

סקר השוק שנערך למחירי דירות המגורים שנמכרו בחלקה הנדונה, בדירות לא מורחבות, שהזכויות בהן נמכרו בשלמות (להבדיל ממכר חלקי של דירה בנסיבות מיוחדות), העיד כי קיימות די עסקאות לפי התקינה השמאית כדי להעריך את שווי ההשבחה בדירה הנדונה, בתאריך הקובע לשומה.

ההתאמה לזמן, לנטרול השפעת עליה או ירידת ערך הדירות בתאריך עסקאות ההשוואה ביחס לתאריך הקובע לשומה, נערכה בשים לב למדדי מחירי הדירות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ניתוח עסקאות מכר בדירות לא מורחבות בסמוך לפני אישור התכנית, ולאחריו:

ת"ח	תאריך עסקה	כתובת		מחיר	מקדם התאמה לזמן לפי מדד מחירי הדירות ביחס ליום 30.7.18	מקדם התאמה לזמן לפי מדד מחירי הדירות בלמ"ס לתאריך 30.7.18	קומה	שטח נטו	שטח "פלדלת"	מס' חדרים	מחיר ל- 1 מ"ר ממוצע שטח פלדלת
151	26/05/2020	המאבק	61	₪ 2,200,000	1.0440	₪ 2,107,280	2	52	67	3	₪ 31,452
201	09/03/2020	המאבק	51	₪ 1,800,000	1.0317	₪ 1,744,693	2	52	67	3	₪ 26,040
16	27/01/2019	המאבק	67	₪ 1,890,000	0.9990	₪ 1,891,892	3	52	67	2	₪ 28,237
52	07/01/2019	ההסתדרות	50	₪ 1,730,000	1.0009	₪ 1,728,444	3	37	51	2.5	₪ 33,891
שווי 1 מ"ר ממוצע											**₪ 29,905**
התאריך הקובע לשומה - 30.7.2018											
90	27/05/2018	ההסתדרות	46	₪ 1,600,000	0.9939	₪ 1,590,240	3	37	51	2.5	₪ 31,181
208	05/11/2017	המאבק	55	₪ 1,950,000	0.9804	₪ 1,911,780	4	52	67	4	₪ 28,534
140	17/09/2017	המאבק	49	₪ 1,750,000	0.9840	₪ 1,722,000	3	52	67	3	₪ 25,701
143	06/09/2017	ההסתדרות	40	₪ 1,710,000	0.9919	₪ 1,696,149	3	52	67	3	₪ 25,316
88	03/08/2017	ההסתדרות	46	₪ 1,650,000	0.9963	₪ 1,643,895	3	37	51	2	₪ 32,233
91	16/02/2016	ההסתדרות	44	₪ 1,450,000	1.076	₪ 1,560,200	1	37	51	2	₪ 30,592
שווי 1 מ"ר ממוצע											**₪ 28,926**

קומה ומיקום בבניין הוא עניין של טעם אישי. בהיעדר אבחנה ו/או שונות מובהקת לא חישבה שמאית המבקשים מקדמי התאמה להבדלים בקומות בין הדירות.

תחשיב ההשבחה:

לפני אישור התכנית שווי 1 מ"ר בנוי בדירות לא מורחבות הוא בממוצע **28,926** ₪.

שטח הדירה: 67 מ"ר.

שווי דירת המגורים הנדונה לפני אישור התכנית: 1,938,000 ₪, במעוגל.

לאחר אישור התכנית שווי 1 מ"ר בנוי בדירות לא מורחבות הוא בממוצע **29,905** ₪.

שטח הדירה: 67 מ"ר.

שווי דירת המגורים הנדונה לאחר אישור התכנית: 2,003,650 ₪, במעוגל.

סה"כ ההשבחה: 62,650 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.3. **<u>הכרעה:</u>**

כללי:

לפנינו בקשה לשומת היטל השבחה בגין מימוש בדרך של העברת זכויות במכר.

מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה השלישית (כולל ק"ק) בבניין מגורים ותיק, הידועה כחת חלקה 13, חלקה 71 בגוש 6163. כתובת הדירה, רחוב המאבק 67 גבעתיים.

שטח הדירה הרשום עפ"י נסח מקרקעין 52 מ"ר, שטח "פלדלת" על פי מדידה[2] 69 מ"ר.

הדירה בעלת שלושה כיווני אויר.

החלק ברכוש המשותף 3/500.

תכנית גב/431 (503-0204412) "פינוי בינוי של מתחם המאבק - ההסתדרות" מהווה תכנית פינוי ובינוי במתחם קיים ובו 915 יח"ד במספר בניינים וותיקים בני 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה, "בנייני רכבת".

תכנית גב/431, פרי יוזמתה של הוועדה המקומית, אושרה למתן תוקף ביום 15.07.2018.

בתכנית מפורטים מחד הבניינים הכלולים בתכנית ומאידך היקף הזכויות החדשות המתוכננות לאישור בבניה עתידית בתמורה להריסת הבינוי הקיים.

התכנית קודמה לאישור על ידי הוועדה המקומית.

מתחם ו' כולל את מגרשים 107 ו-108.

חלק מהדירות במתחם ו' הורחבו במהלך השנים.

במתחם ו', בו ממוקם הנכס הנדון, תמורת פינוי והריסת 208 יח"ד קיימות נקבעו זכויות הבניה במתחם עפ"י תכנית גב/431 הינן להקמת 4 מגדלי מגורים הכוללים 582 יח"ד, שטחי שב"צ (750 מ"ר עיקרי) ושטחי מסחר (1,200 מ"ר עיקרי).

לכל בניין *<u>ניתן</u>* להוסיף שטח עיקרי של 250-500 מ"ר להקמת מועדון דיירים/חדר כושר.

בכל בניין *<u>נדרש</u>* לבנות שטח של 250-500 מ"ר לטובת בנייני ציבור ברמת מעטפת[3].

נכון למועד כתיבת שומה זו, במתחם ו' אושרה תכנית מפורטת שמספרה 503-1353564. התכנית אושרה ביום 19.02.2025. התכנית הוגשה לועדה המחוזית ביום 22.07.2024.

כפי שעולה מאתר מינהל התכנון, לתכנית זו קדמה תכנית מס' 503-1022458 שלא אושרה, אשר הוגשה לבדיקת קיום תנאי סף ביום 29.08.2022. התכנית המאוחרת יותר הינה עותק חדש יותר של תכנית זו.

---

[2] עפ"י שומת המשיבה

[3] עפ"י טבלת השטחים בתב"ע, בתא השטח 107 רשום 500 מ"ר ובתא שטח 108 רשום 250 מ"ר לטובת בנייני ציבור

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

באחת מהשומות הקודמות שערכתי במתחם ו', הוצג בפניי ע"י שמאית המשיבה, חוזה התקשרות לא חתום עם היזם, חברת "אביב". מעיון בחוזה עולה כי הוא הסכם סטנדרטי של פרויקטים מסוג זה.

שמאית המבקשים שלחה חוזה התקשרות חתום עם היזם, עליו חתמו המבקשים ביום 22.05.2024, כאשר ראשוני הדיירים החלו לחתום ביום 07.04.2021.

אחד מנספחי ההסכם (נספח ז') הינו הסכם חתום בין נציגות בעלי הדירות לבין משרד עורכי דין אשר נבחר על ידם לייצג אותם בכלל הפרויקט. ההסכם נחתם ביום 05.12.2018, כ-4 חודשים לאחר אישור התכנית, ובטרם נבחר יזם.

להסכם החתום מצורף נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 15.03.2021.

כפי הנראה, ההתקשרות עם היזם היתה לפני 03/2021, וזאת בהנחה שבין ההחלטה על זהות היזם ועד להסכמות על נוסח ההסכם עבר לא מעט זמן, אז ברור שההתקשרות החלה בטווח השנים 2019-2020. לאחר ההסכם בין נציגות הדיירים לעו"ד המייצג, ולפני התחלת החתמת הדיירים שהיתה לא לפני הפקת הנסח, קרי 03/2021.

לאור האמור לעיל, אני דוחה את טענת שמאי המבקשים לעניין מורכבות הפרויקט וסיכון. איני סבור כי דיירי המתחם המבוגרים לא ידעו על הפוטנציאל, מה גם ששווי שוק הינו הסכום אותו מוכן לשלם קונה מרצון למוכר מרצון, ללא כפיה ואילוץ. שווי זה אינו מביא בחשבון את מאפייני הדיירים, גילם וכו'.

מצב קודם:

שטח הנכס הנדון:

ישנה מחלוקת בין הצדדים לעניין שטח הדירה ברוטו.

שומת המשיבה חישבה שטח של 69 מ"ר עפ"י מדידת מודד מוסמך, לעומת 67 מ"ר בשומת המבקשים עפ"י מדידה גרפית מתשריט בית משותף.

בבואי להחליט בנקודה זו, אני מעדיף לקבל את השטח שבשומת המשיבה, שטח שנמדד על ידי מודד מוסמך ולכן אביא בחשבון שטח דירה 69 מ"ר.

רמת הגמר של הנכס הנדון:

כאמור בתיאור הנכס, התרשמתי שהנכס שופץ לפני שנים רבות. לא התרשמתי שרמת הגמר טובה, אלא רגילה.

סביר שבדירה בבניין בן כ-50 שנה יוחלפו תריסים וישודרג מטבח, כמו גם יוחלפו כלי סניטריים, אך אין מדובר בדירה מעוצבת בה הושקעו כספים מעל הרגיל.

בעניין הטענה לפיה יש להביא בחשבון כי לדירה שלושה כיווני אויר, אני סבור כי מנגד יש להביא בחשבון כי הדירה ממוקמת בקומה השלישית בבניין, ללא מעלית.

הטענה לפיה הדירה מרווחת ומונגשת לכיסא גלגלים אינה מחזיקה מים בהתחשב באמור לעיל.

כך שיתרונה של הדירה מתקזז עם חסרונה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי:

הצדדים חלוקים על שווי מ"ר בנוי בשני מצבי התכנון.

במצב הקודם, שמאית המבקשים התבססה על עסקאות מכר שנערכו בסביבה בין 2/2016 ל-5/2018.

מאחר שתכנית גב/431 הופקדה ביום 10/02/2016, ומאחר שעסקאות אלו נערכו בזמן שהתכנית היתה מופקדת, אין לי אלא לראות בהן עסקאות המשקפות פוטנציאל, אותו יש לנטרל.

שמאי המשיבה התבססו על עסקאות מכר שנערכו בסביבה בין 1/2015 ל-02/2016, לפני הפקדת התכנית, כך שהפוטנציאל מנוטרל ברובו, אך לא לחלוטין, שכן התכנית היתה בהכנה כבר מיום 19/08/2014, החלטה בדיון בהפקדה היה כבר בינואר 2015, והתנאים להפקדה מולאו בינואר 2016.

לאור כך, אני מאמץ את ערכי השווי שקבעו שמאי המשיבה, בסך של 25,000 ₪ למ"ר בנוי כשווי ראוי מנוטרל פוטנציאל. כך גם קבעתי בשומות מכריעות שונות שערכתי במתחם.

שטח הדירה 69 מ"ר.

לאור האמור, שווי הנכס הנדון במצב הקודם הינו בסך של 1,725,000 ₪.

מצב חדש:

שמאית המבקשים טוענת כי עפ"י הפסיקה, ובכלל זה ההחלטה בעניין "אשדר", אין להביא בחשבון שווי יחסי בסך הזכויות ("השיטה הכלכלית").

בדומה לשומות קודמות שלי במתחם ובמתחמי פינוי בינוי אחרים, אני סבור כי יש לחשב את השווי בשתי חלופות, ואסביר:

חלופה 1 הינה בגישת "שיטת ההשוואה" ולמעשה, במקרה דנן, ההשוואה היא השוואה ישירה בנכס עצמו.

חלופה 2 הינה בגישת "השיטה הכלכלית" בה מחושבות כלל הזכויות בפרויקט ושיוך החלק היחסי של הדירה הנדונה.

שתי השיטות מקובלות בפסיקה ובשורת החלטות של וועדות הערר השונות כשהבולטות ביניהן היא "השיטה הכלכלית" בה נקט בית המשפט המחוזי בעניין "אשדר" ובה העדפת יישום "השיטה הכלכלית" בפרויקט פינוי בינוי (אך בלי לפסול לחלוטין את גישת ההשוואה הישירה) והחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב שניתנה לאחרונה ביום 19.08.2024 **בעניין "כספי"**[4] בה נקבע כי גישת ההשוואה הישירה מתאימה אולי אף יותר ככל שדנים במכר דירה בודדת במצויה בפרויקט פינוי בינוי. מאידך באותה החלטה סברה ועדת הערר כי השיטה הכלכלית מתאימה לחישוב השבחה ליזם המבקש היתר בניה.

[4] ערר מס': **תא/81077/0721 - הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי**

54 כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמת, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם הממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.

55 מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין."

לאור כך, יש לערוך, לטעמי, ממוצע משוקלל לשתי השיטות תוך מתן מקדם מתאים לכל שיטה.

חלופה 1 - עסקאות השוואה במתחם:

מנתוני הצדדים ניתן להבין כי אין מחלוקת מהותית על שווי מ"ר מבונה בסך של 30,000 ₪ (שמאית המשיבה ניתחה עסקאות במתחם והגיעה ל-29,905 ₪, ושמאי המשיבה הגיעו ל-30,200 ₪.

שווי זה מקובל עליי, ותואם גם לשומות קודמות שערכתי בסביבה.

שווי המצב החדש בחלופה 1:

שטח ברוטו של הדירה הנדונה	69	
שווי מ"ר בנוי ממוצע	30,000	₪
שווי מצב חדש לפי נתוני השוואה	**2,070,000**	₪

חלופה 2 - שווי לפי חלק יחסי בסך הזכויות:

סך השטח העיקרי למתחם 60,200 מ"ר. לאחר הפחתת שטח למועדון דיירים של 1,000 מ"ר[5], מתקבל 59,200 מ"ר עיקרי.

אני מקבל את שטח הממ"דים והשטח למסחר, ואת השווי למ"ר מבונה שקבעו שמאי המשיבה, כמו גם את עלויות ההריסה שיש לנכות - 5,100,000 ₪ וניכוי עלויות הקמת שטחי ציבור - 6,750,000 ₪.

כך גם, אני מקבל את מקדם השווי לשטח המסחרי 1.5.

הנ"ל גם הובאו בחשבון בשומותיי הקודמות במתחם הנדון.

[5] לעניין זה אפנה לתב"ע, לפיה שטח מועדון דיירים יהיה בין 250 מ"ר ל-500 מ"ר, כאשר המינימום הוא 150 מ"ר. הובא בחשבון שטח סביר למועדון דיירים של 250 מ"ר לבניין, סה"כ ל-4 בניינים = 1,000 מ"ר, וזאת בשונה מתחשיב המשיבה בו הופחת שטח של 2,000 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

דחייה ומושע:

כפי שקבעתי בשומות בסביבה, בשל היקף הפרויקט והצורך בתכנית איחוד וחלוקה שטרם הופקדה במועד הקובע של תכנית גב/431, לצד מציאת יזם שיחתים את בעלי הדירות ויפעל להכנת תכנית איחוד וחלוקה, יש להתחשב בדחיה.

ההסתכלות הינה במועד הקובע ולא בדיעבד, ולכן משך הדחיה יישאר 10 שנים.

דחיה זו כוללת גם את רכיב המושע.

חלק יחסי:

נבחן שווי המצב החדש לפי 582 יח"ד, לפי החלק היחסי של הנכס הנדון במתחם (ולא ברכוש המשותף) של 208 יח"ד במצב הקודם, קרי חלק של 1/208.

שימוש ביניים:

בתחשיבי הצדדים הובא בחשבון המצב החדש שימוש ביניים באמצעות תוספת שווי מהוון של דמי שכירות לתקופת הדחיה.

לעניין זה אפנה לפסק הדין בעניין עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבנצ'יק אבריל מיום 18.01.2023 העוסק במרכיב שימוש ביניים בדירה קיימת, וזאת בדומה למקרה כאן.

מצאתי לנכון להביא את הדברים כלשונם, כפי שנרשמו בפסק הדין:

> ***17." לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות.***
>
> ***כידוע, לפי סעיף 1(א) לתוספת שלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, "השבחה" היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית...".***
>
> ***בהתאם לסעיף 2(א) לתוספת שלישית, "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה...".***
>
> ***סעיף 3 ממשיך וקובע כי "שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה".***
>
> ***דהיינו, השבחה נובעת (בין היתר) מהרחבתן של זכויות הניצול במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, וגובה השבחה נמדד לפי עליית השווי הנגזרת מאישור התוכנית ("עקב"). עליית השווי משתקפת בהפרש בין ערך המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית ("המצב הקודם") וערך השוק לאחר אישור התוכנית ("המצב החדש") (וראו למשל בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, ניתן ביום 22.3.2021, בסעיף 13).***

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

21. "לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר – דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 2(א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.

למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.

22. לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.

23. למעשה המערערת גורסת כי היוון שווי הדירה החדשה בשל הדחייה ולקיחה בחשבון של שווי שימוש הביניים הם שני צדדים של אותו מטבע, היות ששימוש הביניים אף הוא תולדה של הדחייה. לפיכך, על פי גישה זו, התחשיב יהיה חסר אם הרכיב השני לא ייכלל בו.

משמע, לפי תפיסה זו, ההנאה מהדירה החדשה אמנם נדחית, ועל כן מתחייבת פעולת היוון בהערכת שוויה, אולם יש באפשרות שימוש הביניים כדי להקהות את נזק הדחייה. ייתכן שכך, אבל כאמור שימוש הביניים ממילא היה מותר על פי המצב הקודם. טיעון המערערת היה נכון אולי במקרה אחר בו שימוש הביניים עצמו הותר לכתחילה מכוח התכנית המשביחה. אולם לא שוכנעתי כי ניתן להבין את הוראות תכנית גב/589 – "יותר המשך השימושים" – כיוצרות זכות שלא הייתה קיימת לפני כן.

24. במובן כלכלי מסוים, ניתן להסכים עם גישתה של המערערת.

נניח לצורך ההמחשה כי לראובן בית ישן ששווי השוק שלו 100 ש"ח. שמעון מציע לראובן את עסקת החליפין הבאה: (א) ראובן יעביר לשמעון היום את הבעלות בבית הישן; (ב) שמעון יבנה עבור ראובן בית חדש באתר אחר; (ג) מוסכם כי שווי הבית החדש, אילו היה קיים כבר היום, הוא 175 ש"ח; (ד) מצופה כי הבית החדש יהיה מוכן בעוד שלוש שנים; (ה) בינתיים ראובן רשאי להישאר בביתו הישן מבלי לשלם דמי שכירות לשמעון; (ו) ראובן חייב לשלם לשמעון סכום הפרש המשקף את ההבדל בין שווי הבתים. בהנחה ששמעון פועל באופן כלכלי – רציונלי, איזה סכום הוא ידרוש מראובן בגין העסקה?

נוסיף כי הערך הנוכחי של 175 ש"ח, המחושב לפי 3 שנים בריבית של 6% הוא 147 ש"ח.

נראה – ולהבנתי נקודה זו עומדת בבסיס גישת המערערת – כי שמעון לא יסכים לקבל 47 ש"ח בלבד (100-147), אלא ידרוש תמורה נוספת עבור הסכמתו להמשך מגוריו של ראובן בבית הישן.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אלא מאי? לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה (וראו לעניין זה למשל רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, ניתן ביום 31.12.2014, בסעיף 11 לחוות דעתו של כבוד השופט פוגלמן, כתוארו אז: "...ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין").

לאחר הבאת הדברים, אנסה להסביר את הגיונם המשפטי של הדברים ושילובם בפרקטיקה השמאית.

מערכת הזמנים בפרויקט פינוי בינוי מחולקת, למעשה, לשתי תקופות אליהן יש להתייחס:

תקופה ראשונה

לאחר חישוב כלל המקרקעין במצב החדש, נכון ליום אישור התכנית ובערכים הזמינים לאותו מועד, אנחנו כשמאים אומדים את הזמן בו תהיה התכנית ברת ביצוע בפועל וזו **התקופה הראשונה**.

כמעט ללא יוצא מן הכלל שמאים מעריכים תקופת דחיה הנעה בין 5-12 שנים. הסיבה לקביעה השמאית/כלכלית בדחיה נעוצה בעובדה ובידיעה כי יש צורך לגבש הסכמות של כלל הבעלים, יש צורך לחפש ולקבוע את זהותו של היזם, לא פעם התכנית לא מתירה הוצאת היתרי בניה מכוחה, תשתיות לא מוכנות, תנאים כאלה ואחרים בתכנית וכדי.

תקופה שניה

התקופה השניה מתחילה מרגע בו כל המגבלות הוסרו, נבחר יזם, נחתמו חוזים בין היזם לבעלים והתקבל היתר בניה התואם לתכנית המפורטת. בשלב זה בדרך כלל, היזם חייב לפנות את הדיירים, להרוס את הבינוי הקיים שהיה בנייני הבעלים ולהתחיל בבנייה בהתאם להיתרי הבניה שקיבל ובהתאם לתכנית הפינוי בינוי.

התקופה השניה מאופיינת באופן ברור וודאי בפינוי הדיירים וכאן קיימות השלכות למרכיב דמי השכירות המגיעים לדיירים בהתאם לתנאי ההסכם עם היזם.

הפרקטיקה השמאית היא להתייחס **לתקופה הראשונה**, כלומר, לזמן בו תהיה התכנית ברת יישום ביצועי. הקרקע נאמדת, כאמור, ליום אישור התכנית בדחיה למספר שנים בהתאם לשיקול דעת השמאי לאחר ששקל את מורכבות הפרויקט, מגבלותיו ותנאיו.

לאור כך, אין זה משנה מהו משך הזמן לתקופה השניה ומשום כך, גם אין הבדל אם מדובר בפרויקט מסוג פינוי בינוי או בפרויקט מסוג של בינוי פינוי. המקרה בעניין טבצ'ניק ברחוב ההסתדרות 4 הוא דוגמה לפרויקט בינוי פינוי. כלומר, הבעלים נותרים בדירותיהם ואינם יוצאים לשכירות במקום אחר על חשבון היזם (בשונה מפרויקט פינוי בינוי).

לאור ההסבר דלעיל, מובנת התייחסות כב' השופט ה. קירש להחלטת ועדת הערר והפוטרת אותו מלדון בעניין שאינו רלוונטי.:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

> ***"25. יוער כי ועדת הערר נמנעה מלפסוק בסוגיה אחרת - שלא עלתה במקרה הנוכחי - בעניינם של דיירים שכן מתפנים בתחילתו של מיזם פינוי - בינוי ומקבלים מימון דמי שכירות מידי היזם בתקופת הביניים. ועדת הערר הכריעה לטובת המשיבה דנן "... מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות."***
>
> ***אף אני אינני נדרש לשאלה זו, ולדעתי התשובה לה לא יכולה לשנות את התוצאה לגבי המצב הנדון.***

להבנתי, הפסיקה העקרונית של בית המשפט מתייחסת לתקופה הראשונה בה קיימת הפרקטיקה של דחיה והדיוק המשפטי ממוקד בגורם אחר, הוא גורם דמי השימוש לאורך תקופת הדחיה.

כך, או כך, מסביר בית המשפט כי דמי השימוש כלולים בשווי הדירה בשני המצבים ואני סבור שיש לקבל מבחינה שמאית קביעה זו.

לחילופין, גם אם הקביעה איננה נכונה או איננה מוסכמת, מציב בית המשפט בעניין טבצ'ניק את תבנית הפסיקה בעניין סוניה אברמוביץ בפסיקתו של כב' השופט פוגלמן. הרציונל בציטוט עקרון משפטי זה הוא, כי גם אם אנחנו כשמאים מעריכים הנאות עתידיות כשווי של נכס, עדיין צריכה להישאל השאלה, מהי מטרת השומה?

אם התשובה היא: "הערכת שווי שוק" גריידא, יתכן שנכון לקחת בחשבון גם את השווי העתידי הדחוי אותו מעריך השמאי ובתוספת ההנאה מדמי שימוש לאורך אותה תקופה.

אך, אם התשובה היא שההערכה היא שווי מצב חדש אל מול שווי מצב קודם בפרקטיקה של חישוב היטל השבחה, בית המשפט קבע שהשווי החדש יכול להיות מושפע ישירות מהשינוי אותו שינתה התכנית במצב החדש אה ותו לא!

לכן, מרכיב היוון דמי השכירות לאורך תקופת הדחיה, לא יובא בחשבון שכן, הוא איננו מרכיב הנובע ישירות מהשינוי התכנוני שרק בגינו ניתן לחשב השבחה בגדר של "עליית שווים של מקרקעין", כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לסיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת. אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.

<u>החלטת וועדת עררים חי/8010/0724 ו- חי/8011/0724 מתאריך **01.04.2025**:</u>

להלן החלטה חדשה של וועדת הערר לעניין פס"ד טבצ'ניק לעניין שווי שימוש ביניים עד לקבלת דירה חדשה:

> **"82. אנו סבורים שבמקרה זה יש לפעול ע"פ פסק הדין בעניין טבצ'ניק, שנימוקיו מקובלים עלינו. איננו מקבלים את טענת הוועדה המקומית שפסק הדין אינו רלוונטי בענייננו. נכון שהעובדות שם היו מעט שונות במובן זה שהתכנית לא יעדה את הדירה להריסה ואיפשרה את המשך השימוש בה עד לקבלת הדירה החדשה. יחד עם זאת, פסק הדין עוסק בדיוק בשאלה העומדת בפנינו - האם בתכנית להתחדשות יש להוסיף לשווי המצב החדש את שוויה של "ההנאה" הנובעת מהשימוש בדירה במשך תקופת הדחיה, דהיינו: מאישור התכנית ועד למימושה. בית המשפט הכריע בשאלה זו בהתבסס על עקרונות החיוב בהיטל השבחה, ובמובן זה אין כל הבדל בין המקרים.**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

83. לסיום נוסיף כי הגישה לפיה יש להוסיף להשבחה את דמי השימוש בדירות במשך תקופת הביניים מעוררת קשיים לא מבוטלים, שעל חלקם עמד השמאי המכריע בחוות דעתו.

מדובר בדירת המגורים של אדם שממשיך להתגורר בה, ולא בשימוש מסחרי-עסקי אשר מניב לבעליו רווח כלכלי מובהק בתקופת הביניים. ההתייחסות לאפשרות הברורה כי אדם ימשיך ולהתגורר בדירה עד למועד הפינוי כאל אלמנט משביח, מעוררת קושי במובן זה ודאי מנקודת המבט של בעל הזכויות אשר אינו רואה בה כמעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף לכך, כפי שציין השמאי המכריע, מתעורר קושי במקרה בו בעל הדירה מעביר את זכויותיו בדירה לאחר במועד הקובע: האם התוצאה תהיה שעליו לשלם לכאורה השבחה גם בגין ההכנסות שהקונה יהנה מהן ? ואם נאמר שמדובר בבחירה סובייקטיבית שגויה, האם יהיה ראוי לקבוע השבחה שונה בין בעל דירה שבחר להעביר זכויותיו ולא ליהנות מדמי השכירות עד להריסת הדירה לעומת בעל דירה שבחר לא להעביר זכויותיו בדירה וליהנות מקבלת דמי שכירות מדירתו? אנו מפנים בעניין זה להסבריו המפורטים של השמאי המכריע בעמ' 56 לחוות דעתו.

על כן, אנו דוחים את טענת הוועדה המקומית. החלטת השמאי המכריע שלא להביא בחשבון את דמי השימוש בדירות בתקופת הביניים, מקובלת עלינו".

לאור האמור לעיל לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים בדירת מושא השומה בקביעת שווי המצב החדש.

שווי מצב חדש בחלופה 2:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי (60,200 מ"ר ל-582 יח"ד), ובניכוי שטח מועדון דיירים לפי 1,000 מ"ר	59,200	1	59,200
ממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד	7,275	1	7,275
מסחר	1,200	1.5	1,800
סה"כ מ"ר אקו'			68,275
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
סה"כ שווי גולמי			**₪ 751,025,000**
בניכוי עלויות הריסה ופינוי			₪ -5,100,000
בניכוי עלות הקמת מבנה ציבור (750 מ"ר * 9,000 ₪)			₪ -6,750,000
סה"כ שווי גולמי לפני דחיה			**₪ 739,175,000**
דחיה כולל מושע 10 שנים לפי 6%			0.558
סה"כ שווי הזכויות בתכנית, בדחיה			**₪ 412,751,459**
שווי יחסי במצב החדש		**1/208**	**₪ 1,984,382**

ממוצע משוקלל של שתי החלופות:

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
חלופה 1 - עסקאות השוואה	₪ 2,070,000	0.7	₪ 1,449,000
חלופה 2 - שווי לפי חלק יחסי בכלל הזכויות	₪ 1,984,382	0.3	₪ 595,315
שווי ממוצע במעוגל			**₪ 2,044,315**

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם	₪ 1,725,000
שווי מצב חדש	₪ 2,044,315
ההשבחה	**₪ 319,315**
היטל ההשבחה	**₪ 159,657**

12. עקרונות גורמים ושיקולים

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב מימוש בדרך של מכר ואישור תכנית גב/431, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

12.3. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.4. מיקומו של הנכס ברחוב המאבק 67 בגבעתיים.

12.5. הבאתי בחשבון את המצב התכנוני, את הבנוי על החלקה בהיתר במצב הקודם ובמצב החדש.

12.6. הובאו בחשבון מקדמי התאמה שונים לפי העניין.

12.7. הובא בחשבון כי אין במועד הקובע התקשרות חתומה עם יזם לעניין קידום פרויקט פינוי בינוי.

12.8. המועד הקובע להערכה זו הינו יום אישור התכנית המשביחה + 15 יום כחוק.

13. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקה 71 בגוש 6163, חלקת משנה 13, הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
גב/431	30.07.2018	₪ 319,315	₪ 159,657

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע